

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE VANNES**

NMD/ML
N° RG 22/00139 - N° Portalis DBZI-W-B7G-D6FO
MINUTE N°
DU 10 Décembre 2024

Jugement du DIX DECEMBRE DEUX MIL VINGT QUATRE

AFFAIRE :
Association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan
c/
S.N.C. KER EDEN

ENTRE :

Association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan, sise, Maison des associations - 31 rue guillaume Le Braz - 56000 VANNES
Représentée par Maître Maud DIETSCH de la SELARL P & A, avocats au barreau de VANNES
Postulante de Maître Benoist BUSSON, avocat au barreau de PARIS

ET :

S.N.C. KER EDEN, sise, 52, rue Mane Er Groez - 56870 BADEN
Représentée par Maître Vincent LAHALLE de la SELARL LEXCAP, avocats au barreau de RENNES

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

- Madame Elodie GALLOT-LE GRAND, Vice-Présidente
- Monsieur Nicolas MONACHON-DUCHENE, Vice-Président
- Madame Marie BART, Magistrat à titre honoraire

GREFFIER :

- Madame Sylvie CHESNAIS

DEBATS : en audience publique le 15 Octobre 2024

devant Madame Elodie GALLOT-LE GRAND magistrat chargé du rapport, en application de l'article 786 du Code de Procédure Civile, sans opposition des avocats et qui a rendu compte des plaidoiries au Tribunal dans son délibéré.

AFFAIRE mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 10 Décembre 2024

QUALIFICATION DU JUGEMENT : jugement contradictoire

RESSORT : premier ressort

Ce jour a été rendu par Madame GALLOT-LE GRAND, le jugement dont la teneur suit :

FAITS ET PROCEDURE

Par assignation en date du 21 janvier 2022, l'association les Amis des chemins de ronde du Morbihan a fait citer la société en nom collectif Ker Eden, aux fins de démolition d'une piscine et enlèvement et cessation d'installation de résidences mobiles.

Par jugement du 28 mars 2023, le présent Tribunal a statué en ces termes :

REJETTE la fin de non-recevoir tirée de l'intérêt à agir,

REJETTE la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action de l'association "Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan",

RENVOIE l'instruction de l'instance à l'audience virtuelle de la mise en état du 8 décembre 2023,

DELIVRE injonction à :

- Me LAHALLE d'avoir à conclure au fond pour les 5 mai 2023 et 8 septembre 2023 sous peine de clôture de l'affaire.

- Me DIETSCH d'avoir à conclure en réplique pour les 30 juin 2023 et 10 novembre 2023, sous peine de radiation de l'affaire sauf demande de clôture.

DIT que les derniers échanges devront avoir lieu avant le mercredi 06 décembre 2023 - 08 heures 55 au plus tard.

DELIVRE avis de clôture au 8 décembre 2023, mais invite les parties à nous saisir de toute demande de clôture utile en cours de calendrier.

RESERVE les dépens et les frais irrépétibles.

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire par nature.

*

L'association les Amis des chemins de ronde du Morbihan a présenté ses demandes dans ses dernières conclusions n° 3 enrôlées RPVA en date du 7 décembre 2023. Elle sollicite :

Vu les articles 1221, 1240 et 1241 du Code civil,

Vu les articles L480-13 et L610-1 du code de l'urbanisme,

Vu l'article 789 du code de procédure civile

Vu l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 5 nov. 2019 SNC Ker Eden,

Vu la jurisprudence et les pièces citées,

DÉCLARER recevable et bien fondée son action,

JUGER que la SNC Ker Eden a commis une faute en édifiant entre 2013 et 2019 en exécution de permis de construire du 4 décembre 2013 et 30 juin 2014, à LARMOR-BADEN, lieu-dit Kereden, Section G, parcelles nn° 91, 900 et 903 une piscine, un ensemble sanitaire et un bâtiment d'accueil,

JUGER que la SNC Ker Eden a commis une autre faute en aménageant entre 2013 et 2019 à LARMOR-BADEN, lieu-dit Kereden, Section G, parcelle n°91, un terrain de camping en installant des réseaux (notamment d'électricité) et des bornes de branchement à chaque emplacement prévu pour l'accueil de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs et en re accueillant chaque année de telles installations,

En conséquence,

CONDAMNER la SNC Ker Eden à la démolition de la piscine, de l'ensemble

sanitaire et du bâtiment d'accueil, y compris leurs fondations, qui devra intervenir à ses frais dans un délai de cinq mois à compter de la signification de la décision à intervenir, sous peine d'astreinte de cinq cents euros par jour de retard et par construction passé ce délai,

ORDONNER à la SNC Ker Eden d'évacuer les gravats et déchets résultant de la démolition conformément à la réglementation en vigueur,

ORDONNER à la SNC Ker Eden d'enlever et de cesser d'installer des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs lieu-dit Kereden, Section G, parcelle n°91, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir, sous peine d'astreinte de cinq cents euros par jour de retard et par installation passé ce délai,

CONDAMNER la SNC Ker Eden à lui verser la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts,

CONDAMNER la SNC Ker Eden à lui verser la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNER la même aux entiers dépens qui seront recouverts dans les conditions prévues à l'article 699 du code de procédure civile par la Selarl P & A avocats, avocats au barreau de Vannes.

*

La société en nom collectif Ker Eden a présenté ses moyens de défense dans ses dernières conclusions n° 2 enrôlées RPVA en date du 7 septembre 2023. Les conclusions n°3 RPVA 7 décembre 2023 ont été rejetées, étant hors délai. Les pièces 17, 18 & 19 suivront le même sort. Elle demande :

Vu l'article 31 du Code de Procédure Civile,

Vu l'article 789 du Code de procédure civile,

Vu les articles L.480-13, L.111-25, L.121-8 et R.111-38 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article 1240 du Code Civil,

Débouter l'Association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions à l'encontre de la SNC KER EDEN ;

Condamner l'Association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan à verser à la SNC KER EDEN la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC ;

Condamner l'Association Les Amis des Chemins de Ronde du Morbihan aux entiers dépens qui seront recouverts par la SELARL LEXCAP, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

*

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 janvier 2024.

Motifs du jugement

Les Amis des Chemins de ronde du Morbihan est une association relevant de la loi du 1er juillet 1901 qui défend l'usage des sentiers côtiers et protège le littoral du département depuis 1977. En vertu de ses statuts, son objet, entre autres, est de (article 1-4) : veiller à la préservation de l'environnement des chemins sur l'ensemble du territoire des communes littorales et communes d'estuaires et de participer à la sauvegarde de leurs abords : murets, talus, arbres, haies...

Elle est agréée depuis l'arrêté préfectoral du 17 août 1988, au titre de l'article

L141-1 du code de l'environnement et en dernier lieu depuis les arrêtés préfectoraux renouvelés les 23 novembre 2013 puis et 30 août 2018.

Afin de réaliser son objet social, elle exerce des actions en justice devant la juridiction administrative pour annuler des autorisations d'urbanisme qui contreviennent à la loi « littoral » de 1986.

Le 8 avril 1966, par arrêté préfectoral, Joseph GUILLEMOT a été autorisé à aménager et ouvrir un camping au lieudit Kereden à Larmor Baden. Par arrêté du 19 janvier 2001, le préfet a classé le camping en catégorie 2 étoiles avec la mention tourisme pour 100 emplacements.

La SNC KER EDEN, enregistrée au RCS de Vannes sous le numéro B 788 607 604, depuis 2013, a pour objet : « Exploitation d'un terrain de camping, vente d'alimentation et de cartes postales ».

Le 1er mars 2013, elle a acquis en pleine propriété, sur la commune de LARMOR-BADEN, située dans le Golfe du Morbihan, les terrains cadastrés Section G ns° 90 à 91, 605, 900, 903 à 904 et 1178 à 1179. Il s'agit du terrain de camping « KER EDEN ». La défenderesse a de même acquis le fonds de commerce.

Sur le site Internet « tourisme-bretagne.com » il est indiqué : « KER EDEN : un bout de paradis les pieds dans l'eau – Terrain de camping classé à Larmor-Baden. Fondé en 1960, repris il y a quelques années, le camping occupe une place de choix (...) Récemment, un nouvel accueil, de nouveaux sanitaires, une nouvelle piscine extérieure chauffée, une nouvelle aire de jeux et quelques mobiles-homes et tentes-lodges ont fait évoluer le confort, tout en préservant l'authenticité des lieux. Des Pods, sortes de petits cocons en bois, sont à la disposition des randonneurs pour un hébergement à la nuitée (...). »

Souhaitant rénover le camping, la société KER EDEN a déposé une demande de permis de construire.

Le 4 décembre 2013, le maire de la commune a délivré à la SNC KER EDEN un permis de construire :

- un bâtiment d'accueil,
- un ensemble sanitaire,
- une piscine,
- sur le terrain situé au lieu-dit « Kereden » parcelles cadastrées Section G, notamment ns° 91, 900, 903 et 904 où elle exploite le camping.

Le 30 juin 2014, le maire de Larmor-Baden a délivré à la SNC KER EDEN un permis de construire modificatif de ce projet portant sur le changement de l'emplacement de la piscine et sur la création d'une haie végétale.

La société CAMPING KER EDEN déclare que les bâtiments « accueil » et « sanitaires » ont fait l'objet de procès-verbaux de réception en date du 30 avril 2015.

La société KER EDEN indique avoir mis en place, sur le terrain, 28 résidences mobiles de loisirs (mobil home).

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été adressée par la SNC Ker Eden au maire le 26 juin 2019 mentionnant un chantier achevé le 28 mai 2019.

En 2021, il résulte des photographies aériennes disponibles sur le site « Google Earth », celui « Géoportail » de l'institut géographique national et du site Internet « Ker Eden » (<https://camping-larmorbaden.com>) que le camping KER EDEN

comprend également plus d'une vingtaine de mobil-homes ou abris similaires, mentionnés comme « pods », « cottages » etc.

Les 26 mai et 18 juillet 2014, les voisins du camping ont saisi le tribunal administratif de Rennes de deux requêtes en annulation de ces deux permis de construire.

Le 30 décembre 2016, le tribunal administratif a annulé les deux permis de construire aux motifs qu'ils violaient plusieurs dispositions de la loi « littoral » codifiées alors aux articles L146-4-I et -II du code de l'urbanisme qui proscrivent de construire en secteur d'urbanisation diffuse.

Le 3 avril 2018, sur appel de la SNC KER EDEN et de la Commune, la cour administrative d'appel de Nantes a annulé le jugement du tribunal administratif.

Le 30 avril 2019, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la cour administrative d'appel par décision ns° 420525 et 427631 et a renvoyé l'affaire devant la cour administrative d'appel de Nantes.

Le 5 novembre 2019, la cour administrative d'appel a rejeté les appels de la SNC KER EDEN et de la Commune, confirmant l'annulation de ses permis de construire. Les motifs d'annulation des permis de construire sont les mêmes que ceux retenus par le tribunal administratif et tirés de la violation des articles alors applicables L146-4-I et II du code de l'urbanisme qui prohibent l'extension de l'urbanisation en dehors des villages et des agglomérations.

Le 11 février 2021, saisi par la Commune d'une part et la SNC KER EDEN d'autre part, le Conseil d'Etat n'a pas admis leur pourvoi.

L'association a alors constaté :

- que la piscine et les deux bâtiments finalement édifiés étaient dépourvus de permis de construire et avaient une emprise importante et durable (375 m² pour la piscine, 238 m² au sol pour les sanitaires, 153 m² pour le bâtiment d'accueil).

- qu'il n'était pas établi que l'ensemble des « mobil-homes » ou caravanes et abris similaires (« pods », « cottages ») etc. avaient été autorisés,

- alors que le secteur est non constructible, non urbanisé, protégé au titre des sites et des paysages remarquables et à proximité de zones à fort intérêt écologique.

Le 31 août 2021, elle a adressé :

I.- au maire de la commune, par LRAR, une demande d'information :

« 1° (...) si la commune a délivré par le passé une ou des autorisation(s) d'urbanisme et une ou des autorisation(s) au titre des établissements recevant du public pour ces mobil-homes et constructions similaires (notamment un permis d'aménager un camping en application de l'article R421-19 c) ou d) du code de l'urbanisme et des décisions de non opposition à déclaration de travaux au titre des articles R421-23 d) ou R421-17 f) ;

« 2° dans l'affirmative, bien vouloir (lui) communiquer l'intégralité des autorisations administratives ou déclarations de travaux précitées ;

« 3° dans la négative, (l)'informer si l'Etat, représenté notamment par vous, a dressé procès-verbal de ces infractions. »

II.- à la SNC KER EDEN une mise en demeure de :

« - S'agissant des installations « bâtiment d'accueil, ensemble sanitaire et piscine » autorisées par les permis de construire :

« - procéder à la remise en état complète des lieux y compris par démolition

des fondations avec évacuation des déchets conformément à la réglementation, dans un délai de 5 mois à compter de la présente.

« - S'agissant des autres installations : mobil-homes, emplacement de caravanes ou de tentes, « pods », « cottages » ou toute habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs au sens des art. R111-37 et R111-41 du code de l'urbanisme :

« - (l)'informer si la commune (lui) a délivré une ou des autorisation(s) d'urbanisme et une ou des autorisation(s) au titre des établissements recevant du public (notamment un permis d'aménager un camping en application de l'article R421-19 c) ou d) du code de l'urbanisme et des décisions de non opposition à déclaration de travaux au titre des articles R421-23 d) ou R421-17 f) ;

« - dans l'affirmative, bien vouloir (lui) communiquer l'intégralité des autorisations administratives ou déclarations de travaux précitées ;

« - dans la négative,

- 1- procéder à la remise en état complète des lieux y compris la suppression des fondations éventuelles et points de raccordement aux réseaux
- 2- verser à l'association la somme de 10.000 € en réparation du préjudice subi. »

Aucune réponse n'a été apportée à ces demandes de la part de l'exploitant propriétaire du camping.

La recevabilité de l'action en demande n'est pas contestée. Il n'y a donc pas lieu de statuer de ce chef.

Sur la démolition et l'enlèvement des installations

En vertu du principe selon lequel la fraude corrompt tout (*fraus omnia corrumpit*), la sanction d'une fraude est justement de la priver de ses effets attendus (Cour de cassation, chambre commerciale, 5 mai 2021, F-P, n° 19-21.468).

A/ SUR LA DÉMOLITION ET LA REMISE EN ÉTAT

1) Sur la démolition du bâtiment d'accueil, de l'ensemble sanitaire et de la piscine

Ces constructions figurent sur le plan de masse « PC2 » projet au dossier de permis de construire modificatif. Il s'agit d'une piscine dont l'emprise atteint 375 m², d'un bâtiment pour sanitaires de 238 m² d'emprise (2 niveaux) et d'un bâtiment d'accueil de 153 m² (1 seul niveau).

En cas de délivrance d'un permis de construire, le régime de l'action en démolition est dérogoatoire au droit commun et régi par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme, selon lequel :

Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

1° Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir

par la juridiction administrative et, sauf si le tribunal est saisi par le représentant de l'Etat dans le département sur le fondement du second alinéa de l'article L. 600-6, si la construction est située dans l'une des zones suivantes :

a) Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard mentionnés à l'article L. 122-9 et au 2° de l'article L. 122-26, lorsqu'ils ont été identifiés et délimités par des documents réglementaires relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols ;

b) Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques mentionnés à l'article L. 146-6, lorsqu'ils ont été identifiés et délimités par des documents réglementaires relatifs à l'occupation et à l'utilisation des sols, sauf s'il s'agit d'une construction en bois antérieure au 1er janvier 2010, d'une superficie inférieure à mille mètres carrés, destinée à une exploitation d'agriculture biologique satisfaisant aux exigences ou conditions mentionnées à l'article L. 641-13 du code rural et de la pêche maritime et bénéficiant d'une appellation d'origine protégée définie à l'article L. 641-10 du même code ;

c) La bande de trois cents mètres des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares mentionnée à l'article L. 122-12 du présent code ;

d) La bande littorale de cent mètres mentionnée aux articles L. 121-16, L. 121-17 et L. 121-19 ;

e) Les cœurs des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement ;

f) Les réserves naturelles et les périmètres de protection autour de ces réserves institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du même code ;

g) Les sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 dudit code ;

h) Les sites désignés Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du même code ;

i) Les zones qui figurent dans les plans de prévention des risques technologiques mentionnées au 1° de l'article L. 515-16 dudit code, celles qui figurent dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du même code ainsi que celles qui figurent dans les plans de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier, lorsque le droit de réaliser des aménagements, des ouvrages ou des constructions nouvelles et d'étendre les constructions existantes y est limité ou supprimé ;

j) Les périmètres des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement, lorsque les servitudes instituées dans ces périmètres comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ;

k) Les périmètres des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du même code, lorsque les servitudes instituées dans ces périmètres comportent une limitation ou une suppression du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages ;

l) Les sites patrimoniaux remarquables créés en application des articles L. 631-1 et L. 631-2 du code du patrimoine ;

m) Les abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du même code ;

n) Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du présent code.

L'action en démolition doit être engagée dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

2° Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime.

L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme s'applique à l'action en responsabilité civile tendant à la démolition d'une construction édifiée conformément à un permis de construire annulé, lorsqu'elle est fondée sur la violation de règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique. Dès lors, doit être cassé l'arrêt qui accueille une telle demande de démolition, après avoir constaté que la construction n'était pas située dans l'un des périmètres spécialement protégés énumérés au 1° de ce texte (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 mars 2019, 18-13.288, Publié au bulletin).

L'article L. 121-8 al. 1er (anciennement L.146-4-I) constitue une servitude d'urbanisme ou règle de fond.

Au cas présent :

Il ressort du jugement du tribunal administratif de Rennes tel que confirmé par la cour administrative d'appel de Nantes que le permis de construire du 4 décembre 2013 et son modificatif du 30 juin 2014 (qui portait sur des aménagements du projet) ont été annulés, entre autres, au motif qu'ils constituent une violation de l'article L146-4-I du code de l'urbanisme issu de la loi relative à l'aménagement et à la protection du littoral du 3 janvier 1986, recodifié à l'article L.121-8 al. 1^{er}, visant à lutter contre le « mitage » qui impose que les extensions de l'urbanisation aient lieu en continuité des villages et agglomérations. La juridiction administrative a jugé que le secteur dans lequel étaient prévues les 3 constructions était, au contraire, un secteur peu densément bâti, qui n'est donc ni un village ni une agglomération (*le terrain d'assiette n'est pas situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de construction mais au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée d'une agglomération et d'un village*).

La société KER ENDEN ne disconvient pas de ce que les 3 premières conditions exigées par le texte sont satisfaites : construction édifiée en vertu d'un permis de construire, annulation définitive par la juridiction administrative du dit à raison de la méconnaissance d'une règle d'urbanisme (le permis de construire a été ainsi préalablement annulé par la voie du recours pour excès de pouvoir par le juge administratif), exercice de l'action dans le délai de 2 ans.

Reste en discussion l'insertion de la construction au sein d'une des zones prévues à l'article en question : g) Les sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 dudit code.

Il est clairement mentionné au permis de construire délivré à la SNC Ker Eden le 4 décembre 2013 :

« Vu le code de l'environnement et notamment les articles L341-1 et suivants relatifs à la protection des monuments naturels et des sites,

« Vu l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/09/2013, (...)

Arrête :(...)

Article 2 : Conformément à l'article R425-30 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris avant la fin d'un délai de 4 mois à partir du dépôt de la demande (article L341-1 du code de l'environnement – *site inscrit*) (...).

Dès lors, il est démontré que les constructions en cause se situent dans un secteur défini au g) de l'article L. 480-13 du code susdit. La société KER ENDEN ne conteste pas ce fait. Elle ne caractérise pas en quoi, ce seul fait serait insuffisant à remplir la condition exigée.

Il n'est pas plus contesté en défense que le camping Ker Eden est situé à l'intérieur du site inscrit « Golfe du Morbihan et ses abords » par arrêté du 15 avril 1965.

Le site est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques. La limite nord du site inscrit est constituée par la route départementale n°316, route d'Auray, reliant LARMOR BADEN à BADEN. Le camping est situé à *proximité* de l'autre site classé en date du 1er octobre 1990 du « Marais de Pen-en-Toul sur la commune de Larmor-Baden ». L'ensemble du secteur présente un fort intérêt écologique (colonies d'oiseaux hébergées par le marais selon le cabinet Urbaction) et pittoresque.

Les conditions exigées par l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme sont donc remplies, le site étant inscrit en vertu de l'article L. 341-1 du code de l'environnement.

2) *Sur l'enlèvement des mobil-homes ou caravanes et abris similaires appelés « pods », « cottages » etc.*

Le camping de Ker Eden comprend :

1° la piscine, les sanitaires et l'accueil ;

2° des emplacements qui accueillent l'été plus d'une vingtaine de mobil-homes ou abris similaires, mentionnés comme « pods », « cottages » etc.

Par courrier adressé le 31 août 2021, l'association a sollicité de la SNC Ker Eden :

« - S'agissant des autres installations : mobil-homes, emplacement de caravanes ou de tentes, « pods », « cottages » ou toute habitation légère de loisirs ou résidence mobile de loisirs au sens des art. R111-37 et R111-41 du code de l'urbanisme :

- m'informer si la commune vous a délivré une ou des autorisation(s) d'urbanisme et une ou des autorisation(s) au titre des établissements recevant du public (notamment un permis d'aménager un camping en application de l'article R421-19 c) ou d) du code de l'urbanisme et des décisions de non opposition à déclaration de travaux au titre des articles R421-23 d) ou R421-17 f) ;

- dans l'affirmative, bien vouloir me communiquer l'intégralité des

autorisations administratives ou déclarations de travaux précitées ; »

L'association a également sollicité du Maire de la commune la communication des mêmes documents administratifs.

Elle n'a reçu aucune réponse.

Absence d'autorisation des « résidences mobiles de loisirs » de la société Ker Eden

L'association demanderesse plaide l'absence d'autorisation pour le camping d'accueillir des mobil homes.

La SNC Ker Eden soutient que ses installations relèvent toutes des « RML » - résidences mobiles de loisirs de l'article R. 111-41 du code de l'urbanisme et ne nécessitent aucune autorisation d'urbanisme dès lors qu'elles prennent assiette au sein du camping autorisé, en vertu des articles R. 421-18 et R. 421-8-2 dudit code.

L'article R. 111-41 du code de l'urbanisme prévoit :

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

L'article R. 111-42 du même code précise :

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

L'article R. 421-19 du même code exige, depuis 2007, un permis d'aménager pour créer c) un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ou d) un « parc résidentiel de loisirs ».

Il résulte de ces dispositions que l'installation de plus de 20 résidences mobiles de loisirs n'est possible que dans des secteurs autorisés à cet effet par la Commune.

Au cas présent, la SNC Ker Eden exploite un camping de plus de 20 résidences mobiles de loisirs depuis le 28 mai 2019, date à laquelle les travaux de ses permis de construire les équipements nécessaires à leur installation ont été terminés.

Ces résidences mobiles de loisirs ont été installées dans le terrain de camping autorisé depuis l'arrêté du 8 avril 1966.

L'association demanderesse ne démontre pas que le camping en cause ne

bénéficierait pas d'une autorisation régulière de création au regard de l'arrêté du 8 avril 1966.

La défenderesse justifie de l'arrêté préfectoral du 8 avril 1966, accordant l'autorisation d'ouverture et d'aménagement du terrain et de celui du 9 juin 1966 classant le camping en 3eme catégorie.

Cette autorisation obtenue reste valable et octroie les mêmes droits et obligations que le permis d'aménager, quand bien la seconde a trait au classement du camping au titre de la législation relative au tourisme et non au code de l'urbanisme.

De ce chef, les prétentions de l'association demanderesse seront rejetées.

Violation des servitudes d'urbanisme

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit :

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Il résulte de la combinaison des articles L. 146-1, L. 146-4 et L. 146-5 du code de l'urbanisme, alors en vigueur, éclairés par les travaux préparatoires de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dont elles sont issues, que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation énoncées au I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme selon lesquelles cette extension doit être réalisée, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Les dispositions de l'article L. 146-5 ne permettent pas de déroger à l'obligation ainsi prescrite (Conseil d'État, 6ème - 1ère chambres réunies, 16 décembre 2016, n°389079, Commune de Pénestin).

L'association demanderesse soutient que les Résidences Mobiles de Loisirs sont interdites par la loi littoral. Puisque la juridiction administrative a jugé que le camping de Ker Eden est situé dans un secteur d'urbanisation diffuse, aucune nouvelle construction ne peut s'y implanter au visa de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. C'est d'ailleurs ce que prévoit le règlement actuel du PLU de la commune qui classe le secteur en zone « NI » délimitant « les campings situés hors continuité d'urbanisation ».

Au cas présent, il a été jugé définitivement que le camping se situe dans un espace d'urbanisation diffuse qui se distingue des secteurs déjà urbanisés.

Seuls les secteurs déjà urbanisés peuvent donner lieu à autorisation de constructions et installations, en dehors de la bande littorale de cent mètres.

Il n'est pas en débat qu'avant l'exploitation par la société KER EDEN, aucun mobil home n'était installé sur le terrain du camping.

Toutefois, il faut relever que le camping existe régulièrement depuis 1966 et l'article R. 111-42, 3° du code de l'urbanisme autorise l'installation des résidences mobiles de loisirs dans les terrains de camping régulièrement créés.

Dès lors, la société KER EDEN pouvait installer des mobil homes dans son assiette d'emprise.

La juridiction observe qu'il n'est pas démontré en demande qu'une de ces résidences mobiles de loisirs est installée en dedans de la bande littorale de 100 mètres.

A la lumière de ces éléments d'appréciation, il convient de débouter l'association les Amis des chemins de ronde du Morbihan de cette demande d'enlèvement et de cessation d'installation.

3) Sur les modalités de la remise en état

En considération des éléments ci-dessus développés, il convient de condamner la SNC Ker Eden à démolir :

- la piscine située Section G, parcelles ns° 91 et 903,
- le bâtiment des sanitaires situé Section G, parcelles ns° 91 et 903,
- le bâtiment d'accueil situé Section G, parcelles ns° 91 et 900,
- y compris les fondations de ces trois immeubles,
- dans un délai de 5 mois à compter de la signification de la présente décision, sous peine d'astreinte de 500 € par jour.

La SNC Ker Eden sera également tenue d'évacuer les gravats et déchets en résultant conformément à la réglementation (évacuation en installation de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique n° 2760-30 de la nomenclature des installations classées).

Il n'y a pas, cependant, lieu de condamner la SNC Ker Eden à remettre en état le terrain de camping proprement dit situé Section G, parcelle n° 91 consistant en la suppression des réseaux (électricité etc.) et bornes de branchement de chaque emplacement, puisque l'exploitation du camping est autorisée.

De même, il n'y a pas lieu de condamner la SNC Ker Eden à enlever et de ne pas installer des résidences mobiles de loisirs. L'association demanderesse sera déboutée de ce chef.

Faute d'une démonstration d'une installation d'habitations légères de loisirs, il n'y a pas lieu à condamnation à ce titre. Le débouté s'impose.

B- SUR LA PROPORTIONNALITÉ DE LA REMISE EN ÉTAT

L'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme protège la vie familiale et la vie privée.

En vertu de ce texte, il est exigé que l'atteinte à ces droits, en cas de démolition du domicile de la personne, soit proportionnée (CEDH, 17 oct. 2013, Winterstein c/ France).

En vertu de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

En soi, la mesure de démolition ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété : « Certes, les mesures, répressives ou réelles, mises légalement à disposition de l'administration et du juge répressif, notamment les démolitions, réaffectation des sols, remises en état et suppression d'ouvrages (...) constituent des atteintes graves, directes, parfois des anéantisements complets, du droit fondamental qu'est la propriété privée. Mais en rester à ce niveau d'analyse revient à interdire toutes sortes de condamnations en la matière.

« En contemplation du premier protocole additionnel de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, notamment son article 1er, le fait d'ordonner la démolition de constructions réalisées sans permis ne constitue pas une méconnaissance de ces dispositions, alors même que les constructions seraient régularisables (Cour de cassation, Crim., 23 octobre 2001, pourvoi n° 00-87.859 ; Cour de cassation, Crim., 15 mai 2001, pourvoi n° 00-84.435 ; Cour de cassation, Crim., 30 juin 2009, pourvoi n° 08-88.022, Bull. crim. 2009, n° 141).

« Il ne semble pas avoir été nécessaire de réitérer cette position, consacrée plus récemment par la Cour européenne des droits de l'homme, notamment aux arrêts de grande chambre Depalle c. France et Brosset-Triboulet et autres c. France (CEDH, arrêt du 29 mars 2010, Depalle c. France, n° 34044/02 ; CEDH, arrêt du 29 mars

2010, Brosset-Triboulet et autres c. France, n° 34078/02) (...) »

En l'état de ces énonciations, qui caractérisent le préjudice subi par la partie civile, et dès lors que les juges, qui ont ordonné la démolition au seul titre de l'action civile, étaient tenus, en vertu du principe de la réparation intégrale du dommage, de faire droit à la demande présentée en ce sens, la cour d'appel a justifié sa décision (Cour de cassation, Crim. 9 sept. 2008 Bulletin criminel 2008, n° 178).

Le créancier a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement du débiteur soit détruit (Cour de cassation, Civ. 3, 24 septembre 2003 n°02-12533).

En l'espèce, la remise en état présente un caractère proportionné, selon les éléments ci-dessous développés.

La SNC Ker Eden est une société commerciale et la présente action en démolition ne porte pas sur son « domicile » mais sur sa propriété commerciale.

L'emprise au sol des constructions en cause atteint 766 m² (piscine 375 m², sanitaires 238 m², accueil 153 m²), ce qui constitue une augmentation des constructions au regard de la surface occupée par les précédents équipements (92 m²). C'est donc en vain que la défenderesse invoque un maintien des constructions déjà existantes ou une reconstruction à l'identique. De même, elle ne peut s'autoriser d'un agrandissement ou de l'extension de constructions existantes, la piscine étant une création et les deux autres bâtiments se situant non seulement dans un espace d'urbanisation diffuse excluant cet agrandissement ou extension mais encore ne répondant pas à l'exigence de ne pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, eu égard à la transformation radicale des deux bâtiments accueil et sanitaires, triplant au moins leur surface, à la vue des plans produits.

Le secteur est protégé par la loi « littoral » à plusieurs titres : secteur d'urbanisation diffuse ne devant pas être renforcé et situé en partie dans la bande des 100 mètres du rivage de la mer.

Il est situé en site inscrit qui présente un intérêt paysager et à proximité de secteurs naturels présentant un intérêt écologique (présence d'oiseaux) ; il est fait valoir à juste titre que la densification de l'urbanisation entraîne inévitablement dans ce secteur des impacts négatifs sur l'environnement : fréquentation importante l'été, augmentation du trafic automobile, nuisances sonores, déchets, consommation d'eau potable, rejets des eaux usées, etc.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme décrit le secteur comme appartenant à la « plaine de l'ouest : espace agricole fragmenté entrecoupé par des installations de tourisme et des quartiers résidentiels », « non investis de constructions » et, en partie, relevant des espaces remarquables du littoral (art. L121-23 du code de l'urbanisme) et d'une zone « Natura 2000 ».

Le camping jouxte en effet immédiatement au sud des « prairies sub-halophiles thermo-atlantiques ».

Le PLU classe ainsi en zone N1 le camping de Ker Eden qui est définie comme suit : « La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. La zone N intègre une zone Ni de superficie limitée liée à une activité et qu'il est nécessaire de contenir. Elle comprend les secteurs : (...) N1 délimitant les campings situés hors continuité d'urbanisation ».

La société KER EDEN ne peut s'autoriser de ce chef de la délivrance initiale des permis puisque ceux-ci ont été remis en cause et annulés. La société défenderesse a fait construire les ouvrages en cause à ses risques et périls, le permis de construire n'étant pas définitif au jour des travaux.

La défenderesse ne peut plaider utilement que l'annulation des permis fondée sur le fait que le projet se situe dans une zone d'urbanisation diffuse éloignée de toute agglomération ou village, caractérise une irrégularité modérée, alors qu'elle contrevient directement aux objectifs légaux et réglementaires de préserver le littoral.

La SNC Ker Eden ne démontre pas que son site présente un intérêt supérieur à être conservé à raison de son attrait architectural ou paysager établi.

Dans la mesure où les 3 ouvrages nouveaux ont pour vocation d'accueillir au sein du camping plus de touristes, la société KER EDEN ne peut utilement plaider qu'elles n'affectent pas plus l'environnement que l'ancien camping.

La défenderesse plaide que la suppression des installations en dur aboutirait «à la fermeture d'une activité de camping pourtant exercée régulièrement depuis 1966».

Cependant, d'une part, si des emplacements de tentes ou caravanes ont été créés en 1966, cette aire de camping n'est pas comparable à l'actuelle installation avec des constructions en dur dont une piscine, un accueil et des sanitaires revus considérablement à la hausse.

En outre, en faisant procéder aux travaux précocement, elle a pris un risque consciemment de voir ceux-ci remis en cause par voie de démolition. Elle ne peut donc invoquer sa propre turpitude pour s'en faire un titre.

S'agissant de l'impact de ces installations sur l'environnement, le fait que le secteur présente, en partie, déjà des constructions ou aménagements n'est pas de nature à permettre de construire de nouveaux ouvrages. Le principe légal visant à limiter l'urbanisation sur les communes littorales.

L'impact visuel n'est pas établi par les photographies produites, eu égard à la rangée d'arbres qui cache les nouveaux ouvrages.

Au visa de l'article 1221 du Code civil, la SNC KER EDEN ne peut invoquer le bénéfice de la bonne foi puisqu'elle a mis en œuvre ses autorisations d'urbanisme sans attendre la décision définitive du juge administratif.

Or, même si elle invoque le fait que la cour administrative d'appel de Nantes lui a donné raison dans un premier temps, le fait que le tribunal administratif de Rennes ait jugé l'inverse lui a clairement exposé le risque d'un revirement, à ses risques et périls.

La défenderesse soutient que «La majeure partie des travaux était déjà réalisée au moment où le permis de construire qui lui avait été délivré par le Maire de LARMOR-BADEN a été contesté devant le Tribunal Administratif.» L'accueil et les sanitaires ont été réceptionnés le 30 avril 2015. L'achèvement des travaux est daté du 28 mai 2019. Or, les recours contre les permis ont été régularisés les 26 mai et 18 juillet 2014.

Ainsi, le comportement de la défenderesse manifeste une précocité grosse de risque dont elle doit assumer les conséquences, lançant ses travaux avant d'avoir purgé les recours, quand bien même elle pouvait s'autoriser d'un permis exécutoire.

Cherchant à s'exonérer des contraintes légales et réglementaires, la défenderesse ne saurait tirer profit de sa volonté d'aller de l'avant, à ses risques et périls, quitte à se mettre sciemment au-dessus des lois en ayant réalisé des ouvrages sans permis, sauf à mettre les autorités devant le fait accompli.

En foi de quoi, la remise en état est la seule solution pour faire cesser l'atteinte aux caractères des lieux qui présentent un intérêt écologique et paysager.

C/ SUR LES DOMMAGES-INTÉRÊTS

Encourt la cassation l'arrêt qui se borne à constater l'existence d'un préjudice résultant d'une construction édifiée sans permis de construire, sans rechercher s'il existait une relation directe de cause à effet entre l'infraction à une règle d'urbanisme et le préjudice personnel, ni constater le caractère anormal des troubles de voisinage (Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 11 février 1998, 96-10.257, Publié au bulletin 1998 III N° 34 p. 24).

L'objet de l'association demanderesse (article 1- 4) est de veiller à la préservation de l'environnement des chemins sur l'ensemble du territoire des communes littorales.

La société KER EDEN en faisant édifier les 3 bâtiments en litige a contrarié cet objet et porté atteinte aux intérêts défendus par la première.

Les motifs ci-dessus développés mettent en évidence que la société KER EDEN a fait édifier une piscine, des sanitaires et un bâtiment d'accueil, en contravention avec les règles légales et réglementaires.

Ce faisant, la SNC Ker Eden a commis des fautes qui ont causé un préjudice moral à l'association demanderesse qui ne peut être réparé par la seule démolition des ouvrages considérés.

A raison de l'édification des ouvrages, la SNC Ker Eden ne peut pas arguer de sa bonne foi dans la mesure où, anticipant la régularité définitive des permis de construire délivrés, elle a pris sciemment le risque de faire réaliser les travaux alors que leur validité pouvait encore être mise en cause.

Le fait d'avoir lancé les travaux pendant toute la durée du litige devant le tribunal administratif (2014-2016) puis devant la cour administrative d'appel (2017-2021) malgré le recours engagé les 28 mars et 16 juillet 2014, manifeste cette prise de risque, la défenderesse n'écouterant que sa seule volonté de faire prospérer son entreprise. En sa qualité de professionnel, censé arbitrer ses décisions à la lumière des éléments portés à sa connaissance et de la raison, la SNC Ker Eden a agi en connaissance de cause.

La défenderesse ne peut donc s'autoriser de sa bonne foi, ayant délibérément pris le risque de voir les travaux remis en cause.

De fait, depuis le 28 mai 2019 et jusqu'à la démolition des constructions, leur maintien porte atteinte aux activités de l'association demanderesse en faveur de la sauvegarde du littoral.

A la lumière de ces éléments d'appréciation, la juridiction trouve dans le dossier les éléments nécessaires et suffisants pour fixer la réparation du préjudice moral de l'association demanderesse à la somme de 5000 euros.

*

En application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, il convient de

condamner la société en nom collectif Ker Eden, partie perdante, à payer à l'association les Amis des chemins de ronde du Morbihan la somme de 5000 euros.

SOLUTION DU LITIGE

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

CONDAMNE la SNC Ker Eden à la démolition de la piscine, de l'ensemble sanitaire et du bâtiment d'accueil, construits en exécution de permis de construire du 4 décembre 2013 et 30 juin 2014, à LARMOR-BADEN, lieu-dit Kereden, Section G, parcelles ns° 91, 900 et 903, y compris leurs fondations, qui devra intervenir à ses frais, dans un délai de cinq mois à compter de la signification de la présente décision, sous peine d'astreinte de cinq cents euros par jour de retard passé ce délai,

ORDONNE à la SNC Ker Eden d'évacuer les gravats et déchets résultant de la démolition conformément à la réglementation en vigueur,

DEBOUTE l'association les Amis des chemins de ronde du Morbihan de sa demande d'enlèvement et de cessation d'installer des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs lieu-dit Kereden, Section G, parcelle n°91,

CONDAMNE la SNC Ker Eden à verser à l'association les Amis des chemins de ronde du Morbihan les sommes de :

- 5000 euros à titre de dommages-intérêts,
- 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la SNC Ker Eden aux dépens qui seront recouverts dans les conditions prévues à l'article 699 du code de procédure civile par la SELARL P & A Avocats, Avocats au Barreau de Vannes.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT